

**Wassertrüdingen**

# Freistehendes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und eingewachsenen Garten in ruhiger Wohnlage

**Objektnummer: 25247021**



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 549.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 258 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8.5 • GRUNDSTÜCK: 1.216 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25247021 - 91717 Wassertrüdingen**

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick:  
Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25247021 - 91717 Wassertrüdingen

## Auf einen Blick

Objektnummer	25247021	Kaufpreis	549.000 EUR
Wohnfläche	ca. 258 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Zimmer	8.5	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	4	Zustand der Immobilie	gepflegt
Badezimmer	3	Bauweise	Massiv
Baujahr	1980	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage		

Objektnummer: 25247021 - 91717 Wassertrüdingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	154.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	11.12.2035	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1995

Objektnummer: 25247021 - 91717 Wassertrüdingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25247021 - 91717 Wassertrüdingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25247021 - 91717 Wassertrüdingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25247021 - 91717 Wassertrüdingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25247021 - 91717 Wassertrüdingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25247021 - 91717 Wassertrüdingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25247021 - 91717 Wassertrüdingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25247021 - 91717 Wassertrüdingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25247021 - 91717 Wassertrüdingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25247021 - 91717 Wassertrüdingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25247021 - 91717 Wassertrüdingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25247021 - 91717 Wassertrüdingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25247021 - 91717 Wassertrüdingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25247021 - 91717 Wassertrüdingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25247021 - 91717 Wassertrüdingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25247021 - 91717 Wassertrüdingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25247021 - 91717 Wassertrüdingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25247021 - 91717 Wassertrüdingen

## Die Immobilie



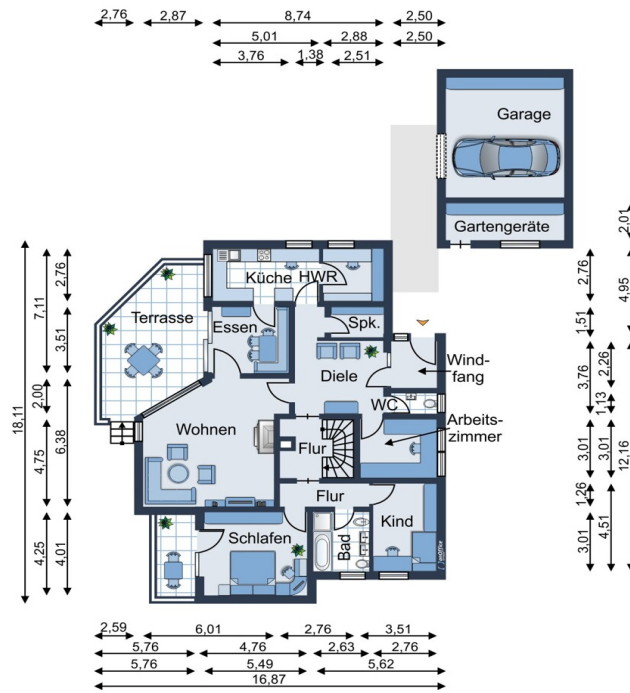
Objektnummer: 25247021 - 91717 Wassertrüdingen

## Die Immobilie

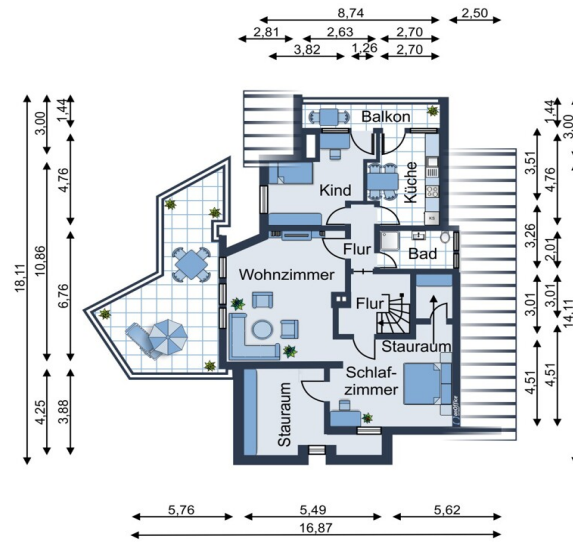


Objektnummer: 25247021 - 91717 Wassertrüdingen

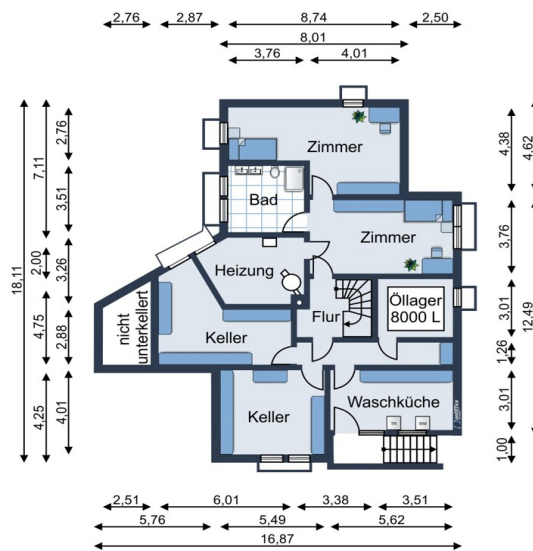
# Grundrisse



Erdgeschoss



Dachgeschoss



Keller

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 25247021 - 91717 Wassertrüdingen**

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1980 bietet eine Wohnfläche von ca. 258 m<sup>2</sup> und befindet sich auf einem großzügigen Grundstück mit ca. 1.216 m<sup>2</sup> Fläche. Das Anwesen zeichnet sich durch seine ruhige, familienfreundliche Lage in einem etablierten Wohngebiet aus. Die bestehende Bepflanzung sorgt für ein angenehmes Wohnumfeld und ein hohes Maß an Privatsphäre.

Die Immobilie verfügt über insgesamt 8,5 Zimmer, darunter vier Schlafzimmer und drei Badezimmer, was sie zu einer attraktiven Wahl für Familien mit erhöhtem Platzbedarf macht. Dank der flexiblen Raumaufteilung stehen auf zwei Ebenen zudem zwei separat nutzbare Wohneinheiten zur Verfügung. Dies eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – von Mehrgenerationenwohnen bis hin zur Verbindung von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Im Erdgeschoss bildet das großzügige, lichtdurchflutete Wohnzimmer mit Kachelofen und Zugang zur großen Sonnenterrasse das Herzstück des Hauses. Von hier aus genießen Sie den Blick ins gepflegte, ruhig eingewachsene Grundstück. Die Terrasse ist mit einem Grillbereich ausgestattet und ergibt in den Sommermonaten einen idealen Treffpunkt für Familie und Freunde. Zusätzlich steht im Obergeschoss ein Balkon zur Verfügung, der den Wohnkomfort ergänzt.

Praktische Aspekte werden bei dieser Immobilie großgeschrieben: Eine Doppelgarage bietet ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge, hinter der Garage befindet sich ein separater Geräteraum zur Lagerung von Gartenutensilien oder Werkzeug. Auf dem Grundstück stehen zwei weitere Stellplätze zur Verfügung. Das Haus ist voll unterkellert, wobei der Keller teilbeheizt ist. Hier finden Sie nicht nur zusätzliche Abstellflächen, sondern auch einen großzügigen Hobbyraum, der beispielsweise als Fitness- oder Spielbereich genutzt werden kann.

Für angenehme Temperaturen sorgt eine Zentralheizung, die im Erdgeschoss durch eine Fußbodenheizung ergänzt wird. Die Ausstattung ist als gepflegt und in gutem Zustand zu bezeichnen. Doppelverglaste Holzfenster tragen zur Energieeffizienz

bei und unterstützen ein angenehmes Raumklima. Die solide Bauweise garantiert eine beständige Substanz und schafft ideale Voraussetzungen für eine langfristige Nutzung.

Die Ausstattung und Aufteilung des Hauses bieten viele Möglichkeiten, individuelle Wünsche zu realisieren. Das Anwesen eignet sich sowohl für größere Familien, als auch für diejenigen, die Arbeiten und Wohnen kombinieren oder mehreren Generationen ein gemeinsames Zuhause bieten möchten.

Gerne stehen wir Ihnen für Rückfragen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung. Überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort von den vielseitigen Möglichkeiten und der attraktiven Lage dieser Immobilie. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

**Objektnummer: 25247021 - 91717 Wassertrüdingen**

## Ausstattung und Details

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:

- Schön eingewachsenes Grundstück
- Ruhige, familienfreundliche Lage im Wohngebiet
- gepflegt
- Ca. 258 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Ca. 1216 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- 8,5 Zimmer
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- gut erhaltene Bausubstanz
- 2 Wohnungen
- doppelverglaste Holzfenster
- Großes, helles Wohnzimmer mit Kachelofen und Zugang Terrasse
- Unterkellert
- Keller beheizt
- Großer Hobbyraum im Keller mit Heizung
- Großes Doppelgarage für Ihre KFZ
- Geräteraum hinter Garage
- Große Sonnenterrasse mit Grill
- 2 Stellplätze
- Terrasse im Erdgeschoss
- Balkon im Obergeschoss

Dies sind nur einige der Besonderheiten dieses Wohntraums für Familien in guter Lage mit schön eingewachsenem Grundstück und jeder Menge weiteren Highlights.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und die gemeinsame Besichtigung vor Ort.

**Objektnummer: 25247021 - 91717 Wassertrüdingen**

## Alles zum Standort

Wassertrüdingen liegt im mittelfränkischen Landkreis Ansbach, Bayern, und besticht durch seine idyllische Lage am Fuße des Hesselbergs und in direkter Nähe zum Fränkischen Seenland. Die Kleinstadt ist von einer malerischen Natur- und Hügellandschaft umgeben und bietet somit sowohl naturnahe Erholungsmöglichkeiten als auch eine gute Anbindung an größere Städte.

### Verkehrsanbindung:

Über die Bundesstraße B466 ist die Stadt mit der Autobahn A6 (Anschlussstelle Ansbach) verbunden, was eine schnelle Verbindung in die umliegenden Städte wie Ansbach, Gunzenhausen und Dinkelsbühl ermöglicht. Zudem ist das Fränkische Seenland in kurzer Zeit erreichbar. Der Bahnhof in Wassertrüdingen bietet regionale Zugverbindungen, die sich ideal für Pendler und Reisende eignen.

### Infrastruktur:

Die Stadt bietet eine solide Infrastruktur für den täglichen Bedarf. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie Arztpraxen und Schulen sind in Wassertrüdingen ansässig und fußläufig erreichbar. Auch Kitas und ein Gymnasium befinden sich in der Umgebung, wodurch die Stadt besonders für Familien attraktiv ist. Darüber hinaus gibt es in Wassertrüdingen verschiedene Restaurants und Cafés, die zu gemütlichen Stunden einladen.

### Freizeit und Erholung:

Wassertrüdingen liegt inmitten einer landschaftlich reizvollen Umgebung. Der Hesselberg und das Fränkische Seenland bieten zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Wandern, Radfahren oder Wassersport. Der Wörnitzpark und der Uferpark laden zu entspannten Spaziergängen ein. Zudem ist die Stadt bekannt für ihre Gartenschau, die immer wieder Besucher anzieht und das städtische Grün auf

besondere Weise in Szene setzt.

Wassertrüdingen vereint die Ruhe und Naturnähe des ländlichen Lebens mit einer guten Anbindung an größere Städte und attraktiven Freizeitmöglichkeiten. Die charmante Kleinstadt bietet eine hohe Lebensqualität in einer malerischen Umgebung.

**Objektnummer: 25247021 - 91717 Wassertrüdingen**

## Sonstige Angaben

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

**UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten

bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 25247021 - 91717 Wassertrüdingen**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Wittmann

---

Marktplatz 9, 91710 Gunzenhausen

Tel.: +49 9831 - 88 35 12 7

E-Mail: [gunzenhausen@von-poll.com](mailto:gunzenhausen@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)